

النمو الحضري في الجزائر و استحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا.

Urban growth in Algeria and manufacture housing programs since independence to the present day.

سمية صولي^{1*}، جامعة قسنطينة 03 (الجزائر) ، soumia.souli68@gmail.com

جغار عائشة²، جامعة قسنطينة 03(الجزائر) ، djeghar_aicha@yahoo.fr

تاريخ إرسال المقال: 30-04-2021 تاريخ قبول المقال: 21-05-2021

الملخص:

تسعى هذه الدراسة إلى إبراز علاقة النمو الحضري بصياغة البرامج السكنية بالجزائر منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا، و ماهية الانجازات التي حققتها الجزائر بقطاع السكن في ظل اتساع ظاهرة النمو الحضري خلال هذه الفترة . انطلاقا من فرضية مفادها انه كلما زاد النمو الحضري كلما زاد اهتمام الدولة بتسطير البرامج السكنية. و لذلك قسمنا البحث إلى محورين ، تطرقنا بالأول إلى البرامج السكنية التي صاحبت النمو الحضري و الميزانيات المخصصة لها، و الثاني حلول معالجة أزمة السكن في الجزائر، و في النهاية تم التوصل إلى أنه رغم الاهتمام الكبير بقطاع السكن و تبني سياسات تخطيط زادت من حجم الإنتاج وتنوع العرض في مجال السكن إلا انه رغم كل هذه الجهود لاتزال المدينة الجزائرية تعاني من مشكل السكن الذي أصبح على حسب الدراسات السوسيوولوجية يشكل أزمة حادة تعرقل عملية التنمية و يعود سبب هذه الأزمة إلى انه لم يتم السيطرة على البرامج المخططة و انجازها بالآجال المحددة.

الكلمات الدالة: قطاع السكن ؛ النمو الحضري ؛ البرامج السكنية؛ التنمية .

Abstract:

This research is of the relation between urban growth and Algerian projects programs housing in 1962-2019 and what housing sector has achieved of this expansion. basis of hypothesis, the more urban growth, the more interested in the development of residential projects so, our research is divided into two axes. First, we have access to housing projects, with the growth and distribution of urban budget, and the second solution to the housing crisis in Algeria.

*سمية صولي:

Finally, although the high attention paid to the housing sector and the adoption of planning policies, which have increased the diversity of production scale and housing supply, despite all these efforts, Algerian cities still face housing problems, which have become sociological research constitutes a serious crisis, face the development process, and the causes of the crisis are summed up as no plan and specific time to complete it.

Key words: Housing sector; urban growth; housing programmes ;development

مقدمة:

يعد النمو الحضري من الظواهر الجغرافية البارزة التي شهدها العالم منذ انطلاق الثورة الصناعية حيث تعرضت المدن إلى زيادات كبيرة في أعداد سكانها بسبب انبثاق حركة التنمية الاقتصادية و الذي نتج عنها تحسن المستوى المعيشي والصحي الذي انعكس على زيادة الولادات و زيادة الهجرة باتجاه المراكز الحضرية وعليه فقد أصبح النمو الحضري والنمو الاقتصادي مترادفان في المعنى ولوقت طويل، فانتشرت ظاهرة التحضر ونمو المدن في الدول المتقدمة والنامية بصورة سريعة، وبدا الاتجاه نحو سكن المدن وهجر المراكز الريفية حتى ازدادت نسبة السكان بالمدن وأصبحت الحياة المعاصرة ترتبط بالسكن الحضري فازدادت المدن في أعدادها وإحجامها¹.

و هو ما جعل السكن يعتبر حاجة أساسية وضرورية وحيوية لأنه يوفر الأمن والاستقرار وهو عامل لتوازن ووحدة الأسرة ووسيلة للتكامل والاندماج في المجتمع و هو مؤشر للمستوى الثقافي و الاجتماعي، لأنه المظهر الحضري الذي يبرز المرحلة التي بلغتها المجتمعات في مجال تفاعلها مع البيئة، لذا أصبح المسكن اللائق والمناسب هو الهدف الأساسي من كل السياسات الإسكانية لدول العالم و نظرا لزيادة حدة التحضر و التسارع بالهجرة من الريف إلى المدن، فقد ازدحمت المدن بالسكان وولدت ضغطا على المساكن القائمة فيها مما أدى إلى ظهور مشكلة العجز السكني ومن تم أخذت هذه الظاهرة تتفاقم سنة بعد أخرى، ونظرا لغياب التخطيط الحضري وقصور التصاميم الأساسية للمدن على مواكبة هذا الحجم السكاني الذي أخذ يتزايد أصبحت المؤسسات التخطيطية عاجزة عن مواجهة هذه المشكلة فالتعدد من دول العالم.

وبما أن دراسة النمو الحضري و ما يفرزه من برامج سكنية تكتسي أهمية بالغة كونها تعالج احد مواضيع القرن و التي فرضت نفسها بالآونة الأخيرة، وذلك لان السكن حاجة أساسية لكل أفراد المجتمع ومرآة عاكسة لوضعيته الاجتماعية و الاقتصادية و السياسية حيث اعتبر مقياسا لتطور و تقدم الأمم في مجالات مختلفة . فان الإشكالية الرئيسية التي تطلع هذه الورقة البحثية للإجابة عنها هي : ما هي

البرامج السكنية المستحدثة بقطاع السكن في ظل اتساع ظاهرة النمو الحضري منذ الاستقلال إلى يومنا هذا ؟

و للإجابة عن الإشكالية المطروحة تم الاعتماد على فرضية مفادها انه :كلما زاد النمو الحضري كلما زاد اهتمام الدولة بتوسيع البرامج السكنية التي اعتبرت احد اهتماماتها الكبرى،وقد أدرجتها ضمن برامج الحكومات المتعاقبة ،قصد الاستجابة للمطالب المتزايدة على السكن بانجاز مشاريع واسعة،و كذا تبني صيغ سكنية مختلفة من خلال تنشيط الأعمال و تخصيص الميزانيات ،لتدعيم قطاع البناء و الأشغال العمومية ،لمسايرة الزيادة السكانية التي شهدت نموا مستمر رغم الظروف الاقتصادية والاجتماعية و السياسية التي هزت البلاد .

و إن الأهداف المرجوة من دراستنا لهذا الموضوع هي التطرق إلى النمو الحضري بالجزائر و ما افرزه من برامج سكنية و التركيز على حجم الميزانيات الموجهة لقطاع السكن خلال المحطات التي مرت بها البلاد سواء الاقتصادية أو السياسية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا و الخروج فالأخير بنتيجة تقييم لوضع القطاع و تحليل للحقائق المرتبطة به و إيجاد لحلول و اقتراحات .

و بنيت هذه الدراسة منهجيا اعتمادا على المنهج الوصفي و التحليلي على مجموعة من المباحث وهي كالتالي:

المبحث الأول: البرامج السكنية التي صاحبت النمو الحضري بالجزائر و الميزانيات المخصصة لها: و نتطرق فيه إلى

- مرحلة قبل 1990 سياسات سكنية فنية و احتكار الدولة للإنتاج السكني.

- مرحلة ما بعد 1990 و تكريس مبدأ اللامركزية.

المبحث الثاني : تحليل الحقائق المرتبطة بقطاع السكن فالجزائر و محاولة إيجاد و نتطرق فيه إلى

- تحليل الحقائق.

- حلول معالجة أزمة السكن في الجزائر .

وفيما يلي شرح وإيضاح لمختلف هذه العناصر:

المبحث الأول: البرامج السكنية التي صاحبت النمو الحضري بالجزائر و الميزانيات المخصصة لها :

المطلب الأول : مرحلة قبل 1990 سياسات سكنية فنية و احتكار الدولة للإنتاج السكني.

إن فهم و إدراك مجهودات الدولة في ميدان الإسكان لا يتم إلا باستعراض لمخلفات الاستعمار في هذا المجال و الذي كان يسعى إلى إرساء قوانين الاستيطان و نزع الأراضي و من القوانين التي جاء بها

قانون سنة 1863 و قانون فارني عام 1973 الخاص بفرنسة الأراضي الجزائرية و قد نتج عن هذه السياسات نزوح للسكان الريفيين نحو المدن².

كما أن إنشاء المساكن كان قبل اندلاع الثورة التحريرية من اختصاص القطاع الخاص إلا أنه مع اندلاع الثورة أصبح قطاع السكن أداة سياسية بيد الإدارة الاستعمارية اعتقادا منها بأنها تستطيع أن تملك بقواعد الكفاح المسلح بقيامها بسياسة البناء الجماعي ، من خلال مشروع ضخم لبناء المساكن و تنظيم هيكل إداري واسع مكلف بتحقيق أهداف السلطات الاستعمارية و عند الاستقلال وجد هذا النظام القائم نفسه يتحطم و ينكسر مخلفا للجزائر إرثا ثقيلًا قدر بحوالي 42 ألف مسكن منها 38 ألف مسكن بالمدن غير مكتملة البناء ، بالإضافة إلى الذهاب الجماعي لأغلب المؤسسات الهامة و المهندسين و التقنيون ، الذين يتكونون في غالبيتهم من عناصر أجنبية و الذين كان قطاع السكن بأيديهم ،ذهب أغلبية الإداريين في أجهزة التسيير ،توقف إنتاج أدوات البناء و الإيقاف الفوري لجميع الموارد المالية³.

إلى جانب هذه الوضعية الصعبة عانت الجزائر على غرار جميع الدول العربية مشكلة الهجرة الجماعية من الريف نحو المدن الرئيسية و التي طرحت مشاكل هامة في التسيير ، و ترجع إلى عوامل الطرد في المناطق الريفية والتمثلة في تضاؤل الفرص الاقتصادية و ندرة الخدمات و المرافق و انخفاض الإنتاج الزراعي الذي يسبب الجوع و الفقر و افتقار الاستثمارات الصناعية و الخدمات الاجتماعية و الصحية و التعليمية و الثقافية⁴.

إن الهجرة الريفية في الجزائر إحدى الظواهر القديمة الحديثة ، ذلك لأن المجتمع الجزائري عرف هذه الظاهرة منذ فجر التاريخ ،و حدثتها تكمن في أنها اتخذت طابعا مميزا و جديدا من حيث الحجم و الاتجاه والنتائج و الآثار و المتتبع لهذه الظاهرة يمكنه أن يميز بين ثلاث مراحل أساسية هي مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي مرحلة الاستعمار الفرنسي و مرحلة الجزائر المستقلة⁵.

و يضاف للهجرة التي حدثت عودة اللاجئين من خارج الحدود و هم يزيدون عن مليون لاجئ ، و تدمير عدد كبير من القرى من قبل المستعمر خلال حرب التحرير ، و هذه العوامل مجتمعة ،أدت إلى تزايد عدد سكان المدن حيث أصبحت مكتظة و بكثافة رهيبية ، و هذا التضاعف في عدد السكان يظهر جليا في ازدياد طلبات السكن في المدن الرئيسية .

كل هذه الظروف أدت إلى الإسراع بإعداد برنامج لبناء مساكن فالأرياف و البوادي ، ففي نوفمبر 1962 بدأت عملية (إعادة البناء) التي ارتكزت على المنظمات الوطنية بإشراك الجماهير الشعبية المستفيدة ، لكن هذه العملية كانت محدودة نظرا لضعف القروض التي خصصت لها (حوالي 3ملايين دينار) بالإضافة إلى النقص التام في التنظيم.

إن أول عمل قامت به الدولة بعد الاستقلال هو اتخاذ الإجراءات السريعة و كان أولها إتمام بناء 42 ألف مسكنا التي كان الفرنسيون قد باسروا بينهاها . و في عام 1965 تقرر متابعة برنامج السكن ذات الأجر المعتدلة و إعطاء قروض طويلة الأجل من الدولة لبناء المساكن ، في هذه المرحلة (1965-1966)، تمت العملية الخاصة بست ولايات في شمال البلاد ، تتعلق بتوزيع أدوات البناء على المواطنين المصابين ، كما ينص البرنامج على 890 مسكنا ، يضاف إلى هذا برنامج عام للإسكان في الأرياف لصالح التعاونيات الزراعية لقدماء المجاهدين⁶.

أولا : المخطط الثلاثي للسكن (1967-1969)

أعطى المخطط الثلاثي انطلاقة جديدة لبعض الاستثمارات الصغيرة ، و ذلك في سبيل خلق مؤسسات عمومية تنشط في مجالات متعددة، غير انه أعطيت الأولوية للنشاطات الصناعية بصفة خاصة حيث خصص ما يقارب 45% من الاستثمارات للنشاط الصناعي⁷.

أما فيما يخص مجال السكن فقد أعطى المخطط له أهمية و عالج سياسته من خلال تحديد هدفان أساسيان :هما إنهاء الأشغال بالمساكن التي تركت غير جاهزة وتطهير تسيير التراث العقاري ، كما كان لابد من إعداد إحصائية بكل فعالية و سرعة و التعرف على الحاجيات و الإمكانيات و خصوصا تطهير التسيير، و الإحصائية العامة التي تمت سنة 1966 ساعدت كثيرا في إبراز التقديرات و التقويمات الأولى ، لأنه في الحقيقة و حتى جوان 1965 لم تتم المصادقة على أية قاعدة واضحة فيما يخص إنهاء بناء المساكن و تسيير التراث العقاري . و بعد 19 جوان 1965 قررت الحكومة إعادة تنظيم أغلبية مصالح الدولة ، و أعطت نفس التعليمات فيما يتعلق بقطاع الإسكان . حيث حددت الحكومة برنامجا يكون إطارا و تمهيدا للمخطط الثلاثي ، كما خصص قرض مناسب و وسائل مالية و قانونية و أخيرا صدور قرارين في ديسمبر 1965 فقد كان أول عمل هو إعداد وضعية مضبوطة لقطاع الإسكان ، ففي 30 ديسمبر 1965 صدر قرار نشر في الجريدة الرسمية يرخص للوزير المكلف بالبناء باتخاذ جميع القرارات والإجراءات اللازمة للحماية والمحافظة التراث العقاري واتخاذ قرار تكملة أو إصلاح كل محل أو عمارة أو جانب من عمارة هي في إهمال ملحوظ ، و بهذا الصدد صدر قرار دائما بتاريخ 30 ديسمبر 1965 ، يقضي بإنشاء لجنة وزارية مكلفة بتكملة البناءات المهمة و هذه اللجنة الوزارية التي يرأسها الوزير المكلف بالبناء ، تضم مسؤولين عن مختلف المصالح المعنية و مالية و داخلية و أشغال عامة و البناء، وهي تجتمع بمعدل مرة فالشهر وقد أنشأت لتقرر تبعا للملاحظات إبقاء أو إهمال برامج البناء غير جاهزة، وتحديد الشروط المالية لاستئناف العمليات التي تقرر إنهاؤها ، و للجنة كلمتها أيضا في كل إجراء يتعلق بتطهير أو تدعيم وضعية كل جهاز خلاق ومن ناحية أخرى فإن وزارة الأشغال العمومية و البناء

النمو الحضري في الجزائر و استحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا.

المسيرة للقروض التي خصصت لهذا الغرض، قد كلفت بضمان تنفيذ الأشغال التكميلية في هذه البرامج ، أما فيما يخص الجانب المالي فإن القرض الذي كان تحت تصرف المصالح المكلفة بالتنفيذ في إطار المرحلة التمهيدية للمخطط الثلاثي بلغ قيمة إجمالية قدرت ب 296.000.000 دج . و لمواجهة التوسع الصناعي و الإداري في بعض المدن، قررت الحكومة سنة 1969 م بناء 10.500 مسكن في أيطار برنامج تكميلي.

أما بالنسبة للمساكن الريفية، و باعتبار أن إنجازات 1963-1966 قد اعتبرت غير كافية، فإن الحكومة و منذ إعداد المشروع التمهيدي للمخطط قررت توفير وسائل جديدة تعمل في نفس الوقت على بناء 10 ألف مسكن جديد و إنهاء 7200 مسكن آخر . و في نهاية المخطط الثلاثي تم إنجاز 12112 مسكنا تسلمها أصحابها، في حين أن 10.073 مسكنا كانت في طور الإنجاز⁸.

جدول رقم (01) يوضح: إنجازات المخطط الثلاثي 1967 - 1969 م

الولايات	المساكن التي أنهيت			مساكن في طور إنجازها	مساكن في طور الشروع فيها
	1967	1968	1969		
العاصمة	737	46	577	2377	2316
عنابة	95	52	123	820	2784
باتنة	90	-	318	646	452
قسنطينة	125	825	1443	1353	2476
الأصنام	32	-	-	190	180
المدينة	96	-	190	270	140
مستغانم	-	120	519	1177	285
الواحات	-	-	-	220	-
وهران	508	412	962	2054	3466
سعيدة	-	-	60	240	150
سطيف	-	360	-	-	263
تيارت	-	134	565	16	170
تيزي وزو	-	-	-	1048	760
تلمسان	609	252	301	197	500
المجموع	2292	2201	5055	10608	13942

المصدر: النشرة الأولى من سلسلة (10) كراسات حول المشاريع الكبرى فالجزائر ،ص.13.

ثانيا : المخطط الرياعي الأول للسكن (1970-1973)

نلاحظ خلال هذه المرحلة أن قطاع السكن لم ينل في ميزانية الاستثمارات سوى 587 مليون دج من مجموع 27740 أي بنسبة 5% ، لكنها تبقى رغم ارتفاعها ضعيفة جدا أمام نسبة قطاعات أخرى مثل الصناعة 45% ، لكن بالرغم من هذا الضعف ، فإن نسبة الإنجاز تقدمت لتصل إلى أكثر من 75% ، إذ أنجز 36400 مسكنا من برنامج 47 ألف مسكن ،مثلا أنجز 48300 مسكنا ريفيا من برنامج 50 ألف مسكنا.

ثالثا: المخطط الرياعي الثاني للسكن (1974-1978)

أدت إستراتيجية التخطيط الاقتصادي و سياسة التصنيع المركزة فالمدن خلال هذه المرحلة إلى تهميش الزراعة مما زاد من اتجاه الأفراد نحو المدن و بالتالي تشعبها و ظهور أزمات اجتماعية كثيرة خاصة فالمرحلة ما بين 1977 و 1987 و من مجموع 110217 مليون دج أي نسبة 13.3% ، و هنا نلاحظ تزايد الاهتمام بهذا القطاع ،بالموازاة مع ازدياد عدد السكان ،تم تسجيل بناء 100 ألف سكنا حضريا ،مع استكمال بناء 90 ألف وحدة من برنامج المرحلة الأولى مثلا سجل في نهاية هذه المرحلة أنجز 203 ألف مسكنا ،منها برنامج 1978 الخاص بقطاع الصناعات الإدارية المركزية⁹ . و يظل الإنجاز و مشاريع البناء دون متطلبات الأزمة ، و في ظل غياب الوعي الجماعي بهذه المشكلة يبقى المواطن بعيدا عن المساهمة في الحل ،ببناء مسكنه الخاص و ثم تزايدت+ الهجرة نحو المدن ، و نشأت الأحياء القصديرية و بالتالي تكلفت الدولة بأعباء البناء جميعها .

رابعا: المخطط الخماسي الأول للسكن (1980-1984)

تأتي هذه المرحلة الاستثنائية بعد انعقاد المؤتمر الاستثنائي الأول للجنة المركزية في ديسمبر 1979،التي نصت على ضرورة التركيز على السكن كقطاع وطني أساسي ، و يتصدر مشاريع التنمية الجديدة ، ومن هنا نلاحظ تدعيم استثمارات قطاع السكن التي بلغت في المخطط الخماسي الأول (1980-1984): 60 ألف مليون دج أي بنسبة 15% من ميزانية الاستثمارات و هي نسبة مرتفعة بالموازاة مع نسب المراحل الأولى .

و بظهور هذا المخطط حددت سياسة الإسكان أهدافها الكبرى ، و لاسيما في الإسراع بإنجاز المساكن و تطوير شروط الحياة فالأحياء السكنية الجديدة ، و التحكم في نمو قطاع السكن مع المحافظة على الأراضي الزراعية ، و ضرورة مساهمة المواطن في سياسة الإسكان ، و ذلك بتشجيع البناء الذاتي ، بواسطة الاحتياطات العقارية ، و تسهيل منح رخص البناء ، تطوير صناعة مواد البناء و وضع قوانين الترقية العقارية ، و بتطوير مكاتب الدراسات الهندسية ، و بيع المساكن في إطار التنازل عن أملاك

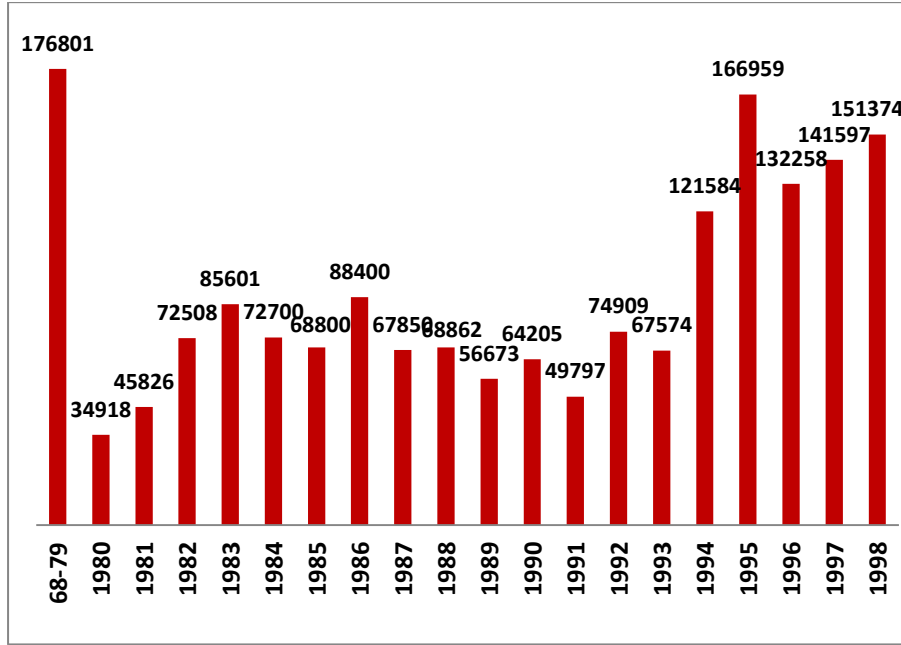
الدولة . أما من ناحية أخرى التكاليف المالية الخاصة بالبناء في هذا المخطط الخماسي الأول ، نجد أنها وصلت إلى 40 مليار من بين 60 مليار المقررة وهي تكاليف مرتفعة لارتفاع تكاليف البناء من 1800 دج للمتر المربع سنة 1975م إلى حوالي 3000 دج في نهاية الثمانينيات . و الملاحظ أن ضعف إنتاج مواد البناء و التحكم الرديء في تسيير وحدات الإنتاج و أدوات البناء ، كل هذا أدى إلى تأخر إنجاز المشاريع السكنية ، فضلا عن انحطاط النوعية¹⁰.

خامسا: المخطط الخماسي الثاني للسكن (1985-1989)

خصص لقطاع السكن خلال هذه المرحلة مبلغ 76 مليار دج أي نسبة 14% ، تقريبا و من ثم يمكن القول أن قضية الإسكان غدت فعلا ضمن قضايا التنمية الأساسية . بعد قطاع الصناعة ب 174 مليار و قطاع الفلاحة ب 79 مليار . و إذا نظرنا إلى مشاريع المخطط الخماسي الثاني ، نجد أنها بلغت أرقاما عالية ، منها عملية استكمال البرنامج التي هي في طور الإنجاز المقدر ب 356 ألف مسكنا، (استكمال المخطط الخماسي الأول) إذا البرنامج الكلي لمخطط الخماسي الثاني يقدر ب 674 ألف مسكنا ، منها 318 ألف مسجلة في هذا المخطط ،وقد تم تدعيم السكن الريفي بنسبة 45% من البرنامج الجديد و تحسن الإنتاجية بنسبة 22% لهذا المخطط، ومن هنا تم إنجاز في هذه الفترة (1985-1989) 350585 مسكنا ، منها 145907 مسكنا ريفيا الذي يمثل 41.6% من الانجازات الكلية. و نلاحظ خلال مدة (1985-1986) انه تم إنجاز 157200 مسكنا ، منها 88400 مسكنا ، استكملت خلال سنة 1986 و هذا بالرغم من انحطاط مردود البترول و تضاعف الأزمة الاقتصادية العالمية ، لكن جميع هذه الجهود الكبيرة تظل دون متطلبات الأزمة الخانقة الناتجة عن انفجار ديموغرافي وصلت نسبته إلى 3.1% التي تعد من أعلى النسب في العالم فضلا عن التأخر الكبير في إنجاز المشاريع المسجلة و إتمامها في الموعد المحدد لها ، مما يؤدي غالبا إلى إلغاء جزء هام منها ، حيث نلاحظ بأنه لم تصل نسبة الإنجاز خلال 10 سنوات إلى 50% من المشاريع المسجلة ، إضافة إلى إهمال قطاع السكن خلال مرحلة المخطط الثلاثي 3.7 بالمائة نسبة الاستثمار ، و غياب سياسة الإسكان المنظمة بقوانين و إجراءات دقيقة إلى وقت متأخر . أما عن الفترة ما بين 1987-1989 فقد تم الشروع في إنجاز 193385 مسكن منها 98812 مسكنا اجتماعيا للاستئجار و البيع تمويلها الخزينة العامة و 13366 مسكنا ، للترقية العقارية قابلة للاحتلاك 81207 مسكنا ريفيا¹¹ .

النمو الحضري في الجزائر و استحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا.

الشكل رقم (01) :يوضح الانجازات من 1968 إلى 1998 م



المصدر: النشرة الأولى من سلسلة (10) كراسات حول المشاريع الكبرى فالجزائر ، ص.19.

المطلب الثاني: مرحلة ما بعد 1990 و تكريس مبدأ اللامركزية.

عرفت البلاد تغير التوجه السياسي و الاقتصادي و شهدت انقطاعا مع الماضي في كل القطاعات بما فيها قطاع السكن و العقار و التهيئة لتساير تطورات المرحلة الجديدة كان لزاما وضع إصلاحات تشريعية لتكريس مبدأ اللامركزية من خلال تغير تدخل الدولة و الجماعات المحلية في المجال العمراني الذي أصبح يخضع لمنطق السوق الحرة و حرية الملكية الخاصة من خلال نصوص و قوانين تشريعية أهمها قانون التوجيه العقاري 25/90 المؤرخ في 12/11/1990 يعطي حق الملكية الخاصة و يشجع على خلق سوق عقاري تنافسي من خلال حرية المعاملات العقارية للخواص ، و قانون التهيئة و التعمير 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 وضع أدوات جديدة ووسائل للتهيئة و التعمير تتمثل في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير و مخطط شغل الأراضي تسهل التعاملات العقارية للحصول على الأراضي القابلة للتعمير ، و كذا المرسوم التنفيذي الخاص بالنشاط العقاري رقم 03/1993 المؤرخ في 01/03/1993 الذي رسم أفق لتطوير الترقية العقارية أين فتح سوق العقار للمتعهدين العقاريين العموميين و الخواص في أيطار قانوني .

و في هذه الفترة غيرت الدولة نظرتها لقطاع السكن بوضع إستراتيجية وطنية واضحة و طموحة تركز على نقل السكن من المنطلق الاجتماعي إلى الاقتصادي باعتبار أن السكن و العقار سلع تجارية

اقتصادية و ليست منتوجات ذات طبيعة اجتماعية في أيطار اقتصاد السوق مع تنظيم الدولة لسوق العقار بوسائل قانونية لا تحد من حرية المنافسة وتسهيل الإجراءات للمتعاملين الاقتصاديين للحصول على العقار و القروض والبحث عن مصادر مالية أخرى لتمويل المشاريع السكنية و كذلك نوعت بالصيغ السكنية و فتح المجال لمشاركة المواطنين ماليا لتلبية رغبتهم فالسكن حسب الدخل و القدرة على الادخار و تسديد القروض مع وضع مكانزمات دعم للأسرة الضعيفة و المتوسطة الدخل للحصول على السكن¹².

في سنة 1990، شهد البلد مرحلة عدم استقرار سياسي والاقتصادي بسبب اللأمن، وتسبب الركود الاقتصادي في ضعف التمويل لمختلف المخططات التنموية، كما سجل تدمير 60 بالمائة من التجهيزات العمومية والمنشآت القاعدية. ورغم هذه الصعوبات، تمكنت الحكومة من إطلاق مشاريع بناء بمشاركة مواطنين في التمويل، من خلال ادخارهم، ليسجل بين 1990 و 1997 إنجاز 800 ألف وحدة¹³.

و شهد قطاع السكن والعمران خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى 2011 تطورات هامة في مجال تجسيد البرامج السكنية وتوزيعها، وفقا لمختلف صيغ الاستفادة، مع اقتراح تجسيد مليوني وحدة سكنية في آفاق 2014، حسب البرنامج الحكومي الذي سطر أهمية كبرى لهذا القطاع.

ولتدارك العجز، تم تخصيص 72 بالمائة من السكنات الجديدة للمدن الكبرى، بهدف القضاء على السكنات الهشة، وهو ما تزامن مع توفير كل الإمكانيات المالية والمادية ما سمح بفتح عدة ورشات للبناء على المستوى الوطني. وللاستفادة من الخبرة العالمية في مجال البناء، تم إسهام شركات أجنبية في تجسيد المشروع، وذلك بنسبة 8 بالمائة مقابل تخصيص 92 بالمائة من المشاريع لشركات جزائرية، ولضمان توفير السكنات لكل فئات المجتمع، تم اقتراح مجموعة من الصيغ على غرار السكن الاجتماعي والإيجاري والسكن الترقوي التساهمي، ولتحديد شروط الاستفادة من السكن، صدر المرسوم التنفيذي رقم 142-08 المؤرخ في 11 ماي 2008 الذي حدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري.

كما كلفت الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن "عدل"، بإنجاز 55 ألف وحدة سكنية على التراب الوطني، فيما سيتكفل بنك الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، بتجسيد البرنامج الثاني يتضمن إنجاز 65 ألف وحدة سكنية. وفي هذا الشأن، تم إنجاز أزيد من 44 ألف وحدة سكنية بصيغة البيع بالإيجار. ونظرا لاضطرابات سوق مواد البناء، تأخرت عدة مشاريع على مستوى الوكالة، ليتم مع مطلع سنة 2012 إعادة إطلاق مجموعة من المشاريع المتأخرة، مع دعوة المكتبين لسنتي 2001 و 2002 إلى تحيين ملفاتهم.

وطمح قطاع السكن إلى إنجاز أزيد من مليوني وحدة سكنية ، بعد تجسيد مخطط السكن المندرج في إطار البرنامج الخماسي 2010-2014، ولهذا الشأن تم تخصيص أزيد من 4300 مليار دينار جزائري لتمويل هذا البرنامج الضخم، الذي خصص 75 بالمائة منه لتمويل السكن الاجتماعي الإيجاري¹⁴. و من جهة أخرى فان قوام البرنامج المسجل خلال الخماسي 2015-2019 يفوق 2 مليون وحدة سكنية من شتى الصيغ و يشمل ما تبقى من الانجاز الى غاية 1 يناير 2015 يضاف اليه البرنامج الجديد المسجل بعنوان سنوات 2015 و 2016 و 2017 و 2018.

ويشمل ذات البرنامج نحو 698.790 سكن بصيغة السكن العمومي الإيجاري ما يمثل نسبة 33 بالمائة من البرنامج الخماسي المذكور و 470 ألف سكن بصيغة البيع بالإيجار " عدل" بنسبة 22 بالمائة و 661.898 سكن ريفي (31 بالمائة) و 253.031 سكن بصيغة الترقوي المدعم (12 بالمائة) و 50 ألف سكن بصيغة السكن الترقوي العمومي ما يمثل نسبة 2 بالمائة.

كما إن وتيرة الانجاز عرفت قفزة نوعية , حيث أصبح معدل الانجازات سنويا يفوق 300 ألف وحدة سكنية و ذلك "بفضل الإجراءات الجديدة و المتابعة الصارمة لورشات الانجاز".

إذن خلال الفترة الممتدة من 1999 إلى غاية مارس 2018 سجلت انجازات ضخمة من خلال انجاز ما يفوق 3 ملايين و 600 ألف وحدة سكنية منها 1.176.000 سكن عمومي إيجاري (30 بالمائة) و 1.583.000 سكن ريفي (38 بالمائة) و 456.000 سكن اجتماعي تساهمي و ترقوي مدعم بنسبة 11 بالمائة و 156.000 سكن بصيغة البيع بالإيجار "عدل" (6 بالمائة) و 46 ألف سكن إلزامي (وظيفي) (1 بالمائة) و 138 ألف سكن ترقوي حر (3 بالمائة) و 448 ألف سكن من نوع البناء الذاتي (11 بالمائة).

وقدر الغلاف المالي الذي رصد لهذا البرنامج يقدر ب 5.788 مليار دج , تم منها استهلاك 4.615 مليار دج أي بنسبة 80 بالمائة¹⁵.

المبحث الثاني : تحليل الحقائق المرتبطة بقطاع السكن فالجزائر و محاولة إيجاد.

المطلب الأول : تحليل الحقائق

لقد تضمنت عملية التحضر السريع في الجزائر كغيرها من الدول النامية في طياتها الكثير من المساوئ في الوقت ذاته اختلال في توزيع الأنشطة الاقتصادية بين الأقاليم و ظهور العديد من الأزمات داخل المدينة منها أزمة الإسكان و كذا تشعب المدينة و ضعف طاقتها الإسكانية و عدم توفر الخدمات المناسبة لعامة الناس¹⁶.

و تعتبر أزمة السكن قضية معقدة ومن اخطر الانعكاسات السلبية لظاهرة النمو الحضري و هو ما جعلها في صدارة جدول الأعمال السياسية لأغلب دول العالم¹⁷ .

و في الجزائر الظاهرة تعرف تسارع في نموها و هو ما احدث صعوبات اجتماعية جمة تطلبت رصد برامج لامتناس العجز المتراكم على امتداد عقود بأكملها إلى جانب أعمال التهيئة و ذلك من اجل تحسين الإطار المعيشي الحضري لذلك نجد أن قطاع السكن بالجزائر منذ الاستقلال حضي باهتمام خاص من طرف السلطات العمومية من اجل القضاء على أزمة السكن التي ضلت الانشغال الدائم و الملازم للملايين من الجزائريين

و لذلك نجد أن الدولة قد خصصت اعتمادات مالية ضخمة لفائدة قطاع السكن من اجل مختلف البرامج السكنية و قد تميزت مجهودات الدولة في هذا المجال بطابع اجتماعي حيث كان دعم الدولة موجه أساسا لفئات ذات الدخل الضعيف وذلك لان صيغ السكن العمومي الايجاري والسكن الريفي هي التي استفادت من حصة الأسد

إلى جانب نمو وثيرة إنتاج السكن حرص القطاع على العمل من اجل تنويع الأنماط السكنية فقد توسعت المساعدات لتشمل الفئات ذات الدخل المتوسط و التي يمكنها الحصول على المساكن عن طريق صيغ السكن الاجتماعي التساهمي والبيع بالإيجار بفضل تطوير القروض السكنية وتخفيض نسب الفائدة و زيادة مساعدات الدولة .

كما أن السلطات الجزائرية سعت في السنوات الأخيرة منذ سنة 2007 إلى القضاء على السكن الهش و وضعت لذلك برامج خاصة لامتناس الظاهرة تدريجيا إضافة إلى وضع برامج واسعة للتحسين العمراني وتجنيد مبالغ مالية ضخمة لانجازها و ذلك بهدف تحسين الايطار المبني و تهيئة المساحات العمومية و كذلك توفير مجمل المرافق العمومية من ماء و صرف صحي و كهرباء و إنارة و غاز و ذلك لإعطاء صورة مرضية ومشرفة للمدن و القرى الجزائرية

إضافة إلى تحديث المنظومة التشريعية و التنظيمية المؤطرة لعملية البناء مع صدور القانون 08-15 المؤرخ في 20 يوليو 2008 و المحدد لقواعد مطابقة البناءات و إتمام انجازها و المرسوم التنفيذي 15-19 المؤرخ في 25 يناير 2015 الذي يحدد كفاءات تحضير عقود التعمير و تسليمها .

و رغم أن السكن حضي باهتمام كبير إلا أن السلطات العمومية وجدت نفسها عاجزة عن إيجاد الحلول السياسية و الاقتصادية لتلبية الطلب المتزايد من سنة إلى أخرى رغم المجهودات التي قامت بها و يرجع ذلك إلى مجموعة من الأسباب :

ارتفاع معدلات النمو السكاني، النزوح الريفي، سوء تسيير و توزيع المساكن الاجتماعية و نقص الموارد المالية و الذي يعتبر أكثر الأسباب تأثيرا على انجاز مشاريع قطاع السكن، رغم أن المشرع الجزائري قام بالعديد من الإصلاحات القانونية التي تستهدف النظام المالي فالجزائر خاصة مجال تمويل السكن، حيث كان الممول الوحيد لهذا القطاع هو الدولة و بعد الإصلاحات أصبح قطاع السكن يمول بطرق و مصادر أخرى حيث تتمثل هذه المصادر في تلك البنوك و المؤسسات المالية التي يعتبر أهمها الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط باعتباره أقدم و أكثر الهيئات المالية خبرة في هذا المجال .

و رغم اعتماد الدولة سياسة تشجيع مساهمة البنوك في تمويل العقار و إعطاء البنوك الحرية في منح القروض العقارية الممنوحة من طرف البنوك و المؤسسات المالية و كذا القرض الايجاري العقاري الممنوح من طرف شركات متخصصة متمثلة في شركات الاعتماد الايجاري أو البنوك و المؤسسات المالية، بالإضافة إلى البيع بالإيجار الذي يكيف على انه عملية قرض يمنح من طرف وكالات متخصصة منها وكالة تحسين السكن و تطويره، و كذا من طرف البنوك و المؤسسات المالية الموجهة لذوي الدخل المتوسط من اجل تمكينهم من الحصول على سكن لائق و ذلك باقتطاع نسبة معينة من دخله الفردي. إلا أن الإصلاحات و المؤسسات المستحدثة لم تظهر بعد نتائجها عمليا لان عملها يستلزم التكاتف و التنسيق بين مختلف الأجهزة و الأدوات التي لها علاقة مباشرة بقطاع السكن

المطلب الثاني : حلول معالجة أزمة السكن في الجزائر.

إن المشاكل التي تواجهها الجزائر في مجال السكن ليس سببها عدم وجود الرغبة لحل المشكلة أو عدم توفر الأموال والميزانيات المخصصة للقطاع لتجسيد البرامج السكنية عبر كل الولايات، و إنما سببها عدم التشخيص الحقيقي للأسباب و سوء اختيار الحلول، لذلك نقترح مجموعة من الحلول أهمها :

(1)- بما أننا نعيش في الوقت الحاضر بما يمكن تسميته " القرن الحضري " و ذلك في ظل استيعاب المناطق الحضرية لما يزيد عن نصف سكان العالم، حيث تجسد المدن بعضا من ابرز التحديات الملحة التي تواجهها مجتمعاتنا في يومنا هذا، و بما أن العالم يرفع شعار الإحصاءات من اجل التنمية في القرن الحادي و العشرين، فالإحصاءات و المؤشرات عنصر لا غنى عنه لأي مجتمع ديمقراطي، و هي عنصر هام لدعم القرارات و رسم السياسات سواء على مستوى الحكومة أو قطاع الأعمال و هي ركيزة أساسية لتفعيل مبادئ الإدارة الرشيدة من خلال جعل الحكومات أكثر شفافية و عرضة للمساءلة، فضلا عن مراقبة عملية التنمية الشاملة من خلال تقديم صورة موضوعية لحالة الدولة الاقتصادية و الاجتماعية و السياسية و العمرانية، و كذلك تقدم أساسا للوقوف على ازدهار الدولة فالمستقبل، و تعد عملية الرصد الحضري حاليا من أهم آليات السيطرة و التحكم في مجال التنمية الحضرية، فلا يوجد قرار دون معرفة

و لا معرفة دون معلومات ، ولا معلومات دون بيانات ، وهذه المستويات المتدرجة الثلاثة هي التي تشكل البناء التراكمي لأي هرم معرفي ، و ذلك باختصار هو الدور الفعال لعملية الرصد الحضري ، فالملائمة البيانية (الزمنية ، المكانية و النوعية) هي فالواقع أصعب ما يواجه برامج التقييم للأوضاع الحضرية¹⁸ لذلك يجب على وزارة السكن و العمران و المدينة أن تواكب هذه التوجهات العالمية و التي تعطي أهمية للمعلومات و الإحصائيات في دعم اتخاذ القرارات المتعلقة بالسكن و إعداد مؤشرات حضرية بالتنسيق مع مراكز المعلومات المختلفة و ذلك بتأسيس إدارة عامة للرصد الحضري تشرف على شبكة متكاملة من المراصد الحضرية ، بهدف إمداد متخذي القرار و صانعي السياسات بالمؤشرات و المعلومات التي تعكس الأوضاع العمرانية و السكنية في الجزائر و يمكن لها أن تستعين بالتجارب الأجنبية في هذا المجال و ذلك لرسم خطط سياسية إسكانية عملية على المدى القريب و المتوسط و البعيد بعد دراسات معمقة و شاملة انطلاقا من معدلات النمو و الهجرة و و الخصائص الديموغرافية و حجم الأسر و التي تعد السبب الرئيسي لمشكلة السكن التي ينبغي كذلك معرفة حجمها الحالي لتحديد توقعاتها المستقبلية .

(2)- التقليل من النمو السكاني العالي لما له من آثار سلبية على العديد من الظواهر الاجتماعية و الاقتصادية من خلال وضع قوانين محددة و كذلك توعية المواطنين بسياسة تنظيم النسل و العيش الأفضل و الحصول على مسكن و ذلك من خلال الاستعانة بالمؤسسات التربوية في الأمور التنظيمية و كذلك أنشطة الجمعيات و الحملات التطوعية لتعبئة السكان بهذه الأفكار .

(3)- إعادة النظر بالتشريعات و القوانين المرتبطة بتمويل قطاع السكن و جعله قطاع جاذب للاستثمار و خلق الفرص و رؤوس الأموال و تشجيع التمويل و تأسيس البنوك و المؤسسات المختصة في مجال السكان و الإقراض

(4)- احترام النصوص القانونية من طرف المتدخلين في انجاز المشاريع السكنية و صيانتها و تجنب التداخل بينها .

(5)- ضرورة تفعيل جيد و شفاف للبطاقة الوطنية للسكن عند توزيع السكنات لتجنب أي تلاعب و فساد يشوب القطاع .

(6)- إلغاء الفوائد الربوية على القروض الموجهة للسكن و التي تعد كعائق أمام العديد من الراغبين في الحصول على السكن و تعويضها بصيغ الاقتصاد الإسلامي .

(7)- تنمية المناطق الريفية من اجل التقليل من الهجرة من الريف نحو المدينة ، حيث تعد هذه الهجرة احد الأسباب التي تؤدي إلى تضخم حجم مشكلة السكن ، و من المشاكل التي تسببها الأسر المهاجرة الضغط على الخدمات العامة فلا تؤدي دورها بشكل صحيح و جيد . و تنمى المناطق الريفية من خلال دعم

القطاع الزراعي وتوفير الخدمات للقرى مثل إنشاء المراكز الصحية و المدارس و إيصال الطاقة الكهربائية لها و توفير مياه الشرب من اجل تثبيت سكانها و لا يهاجروا إلى المدينة بحثا عن هذه الخدمات .

خاتمة

أولت الجزائر اهتماما كبيرا لقطاع السكن خاصة مع مطلع الألفية الثالثة التي رافقها اتساع لظاهرة النمو الحضري المتسارع وما افرزه من مشكلات مست مختلف جوانب الحياة ، حيث اعتبرته قطاعا حساسا وذلك من خلال تبنيها لسياسة التخطيط السكاني التي أدت إلى زيادة حجم الإنتاج و تنوع العرض في مجال السكن ،حيث نوعت بالصيغ السكنية حتى تتماشى مع مختلف طبقات المجتمع، و قامت بتقديم كل أشكال الدعم المالي المباشر و الغير مباشر وذلك لأنها واعية بالرهان الذي يمثله السكن على المستوى الاجتماعي والسياسي و الاقتصادي ، و قد خصصت في هذا الصدد غلafa ماليا ضخما و اعتبرته ضمن المشاريع الكبرى التي تهدف إلى التنمية المستدامة .

إلا انه رغم كل هذه الجهودات إلا أن المدينة الجزائرية اليوم تعاني من مشكل السكن الذي أصبح على حسب الدراسات السوسولوجية يشكل أزمة حادة تعرقل عملية التنمية و يعود سبب هذه الأزمة إلى انه لم يتم السيطرة على البرامج المخططة و انجازها بالآجال المحددة و ذلك لأنه في نهاية كل برنامج هناك سكنات تزال في طور الانجاز و سكنات لم يتم الانطلاق بها بعد و هذا ما يعكس عجز للسلطات العمومية عن إيجاد الحلول السياسية الاقتصادية و التقنية بنفس الدرجة من اجل الانجاز لتلبية الطلب المتزايد من سنة إلى أخرى لذلك وجب على الدولة اليوم أن تعيد حساباتها المتعلقة بهذا القطاع و تحاول النهوض به من خلال إحداث إصلاحات و مؤسسات مستحدثة و كذلك التكتاف و التنسيق بين مختلف الأدوات و الأجهزة التي لها علاقة مباشرة مع قطاع السكن تضع انجاز البرامج في أجالها المحددة من أولوياتها القصوى.

قائمة المصادر والمراجع:

أولا: الرسائل والمذكرات

- 1- زوزو ،رشيد. (2008)،" الهجرة الريفية في ضل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988- 2008 . رسالة دكتوراه في علم اجتماع التنمية ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة .
- 2- سارة لطرش، (2010-2011) . تأثير النمو السكاني في تغيير مورفولوجية المدينة - دراسة ميدانية بمدينة سطيف .رسالة ماجستير في الديمغرافيا الحضرية ،جامعة فرحات عباس سطيف، قسم العلوم الاجتماعية.
- 3- سهام وناسي، (2008-2009)،النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان ،دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن ،مذكرة ماجستير علم اجتماع حضري ،جامعة الحاج لخضر باتنة.

النمو الحضري في الجزائر و استحداث البرامج السكنية منذ الاستقلال و إلى يومنا هذا.

- 4- صلاح الدين عمراوي، (2008-2009)، "السياسات الإسكانية فالجزائر " . مذكرة ماجستير في الديموغرافيا ، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ،جامعة الحاج لخضر باتنة.
- 5- عبد المنعم وفاء عامر . (2010) . الرصد الحضري وصناعة القرار للتنمية المستدامة أسس التصميم التكامل لمؤشرات العمران الحضري . رسالة ماجستير في التخطيط العمراني ، قسم التخطيط العمراني ،جامعة القاهرة .
- 6- لمياء فالق، (2006) . السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و الإنتاج السكني". مذكرة ماجستير في علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة.
- 7- مليحي، نجاة(2005-2006). "مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي و قواجلية نموذجا " .مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ،جامعة منتوري قسنطينة .
- 8 - Mathilde, cordier. (2011). de la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée. thèse pour l'obtention du doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, école doctorale «ville, transport territoires»,paris.

ثانيا: المقالات

- 1 - محمد على أبو سعدة، (2015). "محددات اتجاه الشباب في الأسرة الريفية نحو الهجرة للمناطق الحضرية ببعض قرى محافظة الإسكندرية"، المجلة المصرية للبحوث الزراعية 93(1).ص 356.
- 2 - نصر عامر راجح، (2010) . "اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاويل للمدة 1977-2005 وآفاقها المستقبلية دراسة في جغرافية المدن " . مجلة كلية التربية الأساسية جامعة بابل ، 04 (أيلول). ص 269 .

ثالثا: المواقع الإلكترونية

- 1 - نوال.ح. (03 جويلية، 2013). حصيلة قطاع السكن والعمران بعد 50 سنة من الاستقلال برامج طموحة سمحت بإنجاز 7,5 مليون وحدة سكنية،تم استرجاعها في تاريخ 06 جانفي،2019 من الموقع <https://www.djazairress.com/elmassa/73493>
- 2- وكالة الأنباء الجزائرية.(21 جوان، 2018). نقلا عن السيد طمار في تقديمه لحصيلة قطاع السكن بمناسبة يوم برلماني حول " السكن بين التخطيط و تحديات العصر" ، تم استرجاعها في تاريخ 06،جانفي،2019 من الموقع <http://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>
- 3- وكالة الأنباء الجزائرية، 21 جوان 2018)، السكن بين التخطيط وتحديات العصر" ،تم استرجاعها في تاريخ 06،جانفي،2019 من الموقع: <http://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>)

تقارير :

- المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010 .

- 1- نصر عامر راجح، (2010). "اتجاهات النمو الحضري في مدينة المحاويل للمدة 1977-2005 وآفاقها المستقبلية دراسة في جغرافية المدن". مجلة كلية التربية الأساسية جامعة بابل، 04 (أيلول). ص 269 .
- 2- سهام وناسي، (2008-2009)، النمو الحضري و مشكلة السكن و الاسكان ،دراسة ميدانية بمدينة باتنة حي 1020 مسكن ،مذكرة ماجستير علم اجتماع حضري ،جامعة الحاج لخضر باتنة.ص.56.
- 3 - المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010. ص 10.
- 4 - محمد على أبو سعدة، (2015). "محددات اتجاه الشباب في الأسرة الريفية نحو الهجرة للمناطق الحضرية ببعض قرى محافظة الإسكندرية"، المجلة المصرية للبحوث الزراعية 93(1).ص.356.
- 5- زوزو ،رشيد. (2008)، "الهجرة الريفية في ضل التحولات الاجتماعية الجديدة في الجزائر 1988 -2008 . رسالة دكتوراه في علم اجتماع التنمية ، قسم علم الاجتماع ، جامعة قسنطينة . ص 03.
- 6 -المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010. ص 11.
- 7 - صلاح الدين عمرووي، (2008-2009)، "السياسات الإسكانية فالجزائر" . مذكرة ماجستير في الديموغرافيا ، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ،جامعة الحاج لخضر باتنة.ص.32.
- 8 - المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010. ص 11-12-13.
- 9- المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 2010. ص 11-12-13.
- 10 - المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 16.
- 11 - المركز الوطني لوثائق الصحافة و الإعلام، المشاريع الكبرى فالجزائر قطاع السكن و العمران، النشرة الأولى من سلسلة 10 كراريس ، 17.
- 12- لمياء فائق، (2006). السكن التطوري في مدينة خنشلة الانعكاس على المجال و الإنتاج السكني". مذكرة ماجستير في علوم الأرض و الجغرافيا و التهيئة العمرانية ، قسم التهيئة العمرانية، جامعة منتوري قسنطينة.ص.27.
- 13 - وكالة الإنباء الجزائرية، 21 جوان 2018)، السكن بين التخطيط وتحديات العصر" ،تم استرجاعها في تاريخ 06،جانفي،2019 من الموقع: <http://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>
- 14 - نوال.ح. (03 جويلية، 2013). حصيلة قطاع السكن والعمران بعد 50 سنة من الاستقلال برامج طموحة سمحت بإنجاز 7,5 مليون وحدة سكنية،تم استرجاعها في تاريخ 06 جانفي،2019 من الموقع <https://www.djazairress.com/elmassa/73493>
- 15- وكالة الأنباء الجزائرية. (21 جوان، 2018). نقلا عن السيد طمار في تقديمه لحصيلة قطاع السكن بمناسبة يوم برلماني حول " السكن بين التخطيط و تحديات العصر" ، تم استرجاعها في تاريخ 06،جانفي،2019 من الموقع <http://www.aps.dz/ar/economie/57977-6-3-1999-2018>

- 16 - مليحي، نجاهة (2005-2006). "مشكلات النمو الحضري لمدينة عين مليلة حي رقايزي و قواجلية نموذجا " .مذكرة ماجستير في علم الاجتماع الحضري، قسم علم الاجتماع و الديموغرافيا ،جامعة منتوري قسنطينة . ص 61.
- 17 - Mathilde, cordier. (2011). de la politique du logement aux politiques locales de l'habitat : l'apprentissage de l'action collective négociée. thèse pour l'obtention du doctorat en urbanisme, aménagement et politiques urbaines, école doctorale «ville, transport territoires», paris. P 14.
- 18- عبد المنعم وفاء عامر . (2010) . الرصد الحضري وصناعة القرار للتنمية المستدامة أسس التصميم التكامل لمؤشرات العمران الحضري . رسالة ماجستير في التخطيط العمراني ، قسم التخطيط العمراني ،جامعة القاهرة . ص 1